

気仙沼市 魚町・南町 内湾地区

復興まちづくりコンペ

提案： 明るい復興に向けて

2012. 2. 24

目 次

- ① まちづくりのコンセプト(防災・減災についての考え方)・・・1
- ② 将来フレーム3
- ③ 将来構想(土地利用計画・道路計画・避難計画)5
- ④ 実現化の手法7
(復興交付金制度・基幹事業・5省 40 事業・効果促進事業など)
- ⑤ 事業スケジュール(H.24～H.28)9

①. まちづくりのコンセプト(防災・減災についての考え方)

観光まちづくりの基本は商店街にあり、『街歩き』であると思います。私たちは建築や都市計画の専門家としてこれまで、大分市、津和野市、出雲市、松江市、今治市、岸和田市、小浜市、松阪市、沼津市、氷見市、松島市、釜石市、八戸市、函館市など多くのわが国の地方都市を訪れて来ました。どれも海に近いまちであります。また、アジアやアメリカ・ヨーロッパなどの海外の海に隣接した地方都市も視察しています。

日本の地方都市での観光目的は『食と文化』にあり、にぎわいのある商店街や飲食街にあります。しかし、それらの商店街で欧米の都市商店街のようににぎわっているところは残念ながら少なく、日中でも人ひとり歩いていないところもあります。

昨年、東京でUIA(世界建築家連盟)の世界大会が開催されました。そのおりに海外の建築家の話を聞く機会がありました。ある欧米の建築家は、その国ではいくら小さな都市でもビジネスとその都市のアイデンティティとどちらを取るかと言えば必ず後者を取ると言っておりました。また、街のにぎわいと美しさはその街の誇りだという。

先週、建築士事務所協会の海外研修でロンドンのまちを訪ねてきました。その中の1日、ロンドン郊外の『コッツウォルズ』という古い田舎町を訪ねる機会がありました。その街は古い伝統の街並みの様式をたいせつに保存継承しており、新しい様式の建築は建てられないようです。昼間でも気温が氷点下にもかかわらず表通りはどこも商店街を形成しており、観光客や地元の住人で大変なにぎわいでありました。



コッツウォルズの街並み

このように、観光まちづくりとは『住んでよし』、『訪れてよし』の街づくりではないでしょうか。これまで国主導のリゾート法などでの誘致型観光開発はほとんど破綻しています。地域が主体となって、自然や文化、歴史そして産業や人材などの地域のあらゆる資源を活用して、交流を計り活力あるまちを実現することが望ましいと思います。このまちの暮らしぶりが豊かでないと、このまちに旅したいとは思わないし、まちの復興はこのまちの暮らしを豊かにすることでありましょう。

『住んでよし』はまちづくりであり、この町のコミュニティの活性化を計ることです。そのためには地域資源の拡大や再生し価値向上を計ることであり、自信や誇りを取り戻しこのまちの輝きを示すことでもあります。『訪れてよし』は観光の振興であり、交流人口の拡大にあります。地域内の消費を拡大し、所得や雇用、税収を確保し、このまちの光を魅せることと思います。

そこで、応募要項の項目に基づいて考え方を『コンセプト』として箇条書きで示します。

1. 防災・減災の基本的考え方

1). ハードでの対応

- a. 巨大津波のリスクに対し防波堤などのハードですべて対応することは考えず、レベル1地域はTP+1.8mまで嵩上げて3分以内にレベル2地域への避難を可能にし、レベル2地域は建物と一体化した傾斜型集合住宅複合施設で対応します。
- b. 土地利用計画・避難計画・防災計画などのソフトとハードを組み合わせ考え、非常電源・飲料水(受水槽)・下水(非常用汚水槽)の確保を計ります。

2). ソフトでの対応

- a. 防災体制の充実…ブロックごとの地域コミュニティを形成します。
- b. 津波防災の観点からの街づくり…レベル1地域に恒久建物の建設を禁止します。
- c. 防災施設の整備…ヘリポート・救命ボートを設置し、高齢化に対応した病院・サービス機能付き福祉施設などの充実を計ります。

3). 都市計画的思考

- a. 住宅地…職住分離を基本とし、集団移転を促進します。
- b. 中心市街地…円形の人工地盤上に『みなとまち横丁』を再現します。
- c. 産業エリア…避難ビル併用と集合住宅や工場などを高層階へ配置します。

2. 魚町・南町の地区構想

1). 復興まちづくり

- a. 事業活動の継続性を考えた段階的整備…地権者の合意を得た地域から生鮮店・飲食店・ホテルや旅館・問屋などを整備します。
- b. まちの防災・減災機能の強化…海からの景観に配慮したレベル1の防潮堤を整備し地盤の嵩上げ(TP+1.8)を段階的に致します。
- c. 町の歴史の継承…『みなとまち横丁』などを再整備します。
- d. 観光都市の実現…親水公園を整備して多目的広場でレシピングランプリやアート展など多様なイベントを開催し、ホテル・水辺のレストラン・ボートパブなどの出店を促します。

2). 土地利用の方針

- a. 商業・業務・住居複合エリア…レベル2地域に提案の傾斜型集合住宅複合施設(1階:駐車場、2階:商業・業務施設、3階以上:集合住宅)として整備します。
- b. 居住空間の安全性確保…傾斜型集合住宅複合施設の3階以上に設置します。
- c. 共同化の推進…地権者の合意形成ができたところから共同建て替えます。

3). 道路・交通体系の方針

- a. フェリー発着場の早期復旧…大島航路の早期の再開と、一ノ関～気仙沼～仙台の回遊性を確保するため仙台ヘジェットフェリーの航路開設を提案します。

②. 将来フレーム

1. 将来フレームの考え方

防災・減災を芯に見据えた、復興の将来フレームは、あらゆる局面から検討を加えることが肝要です。

すなわち、

- 1). 被災した人々の仕事への復帰を目指し、水産資源、観光資源の復帰と新たな創設を考える。
- 2). あらゆる人々が集える賑わいのある街づくりを考え、笑顔あふれる商店街を再生する。
- 3). 水産業の活気ある再生は、荒れた山林の回復による自然の恵み豊かな海から採れる食材で人々を街に呼び戻す。
- 4). 歴史ある、平泉(中尊寺、毛越寺)と松島とを包括拡大した、観光地としての展開。
- 5). 何よりも、人々の心の拠りどころである**気仙沼港**と、一体となった親水性のある空間の再生。

などから、

わが港、**気仙沼** を誇りを持って、明るく、前向きに進もうとのスローガンのもとに、計画を進めてゆくことになりましょう。

2. 人口・所帯数・事業所数

希望居住地アンケートにもあるように、基本的には、元から生活していた場所に戻りたいと、多くの方が希望されています。このことを、出来るだけ可能なように、復興計画を進める必要があります。どこの地方都市も、昭和 50 年代からは、所帯数で 50%、人口で 30%と減ってきているものの、私たちの提案によって、事業所も間近の職住最接近の復興計画が、花開く事をのぞみます。

③. 将来構想(土地利用計画・道路計画・避難計画)

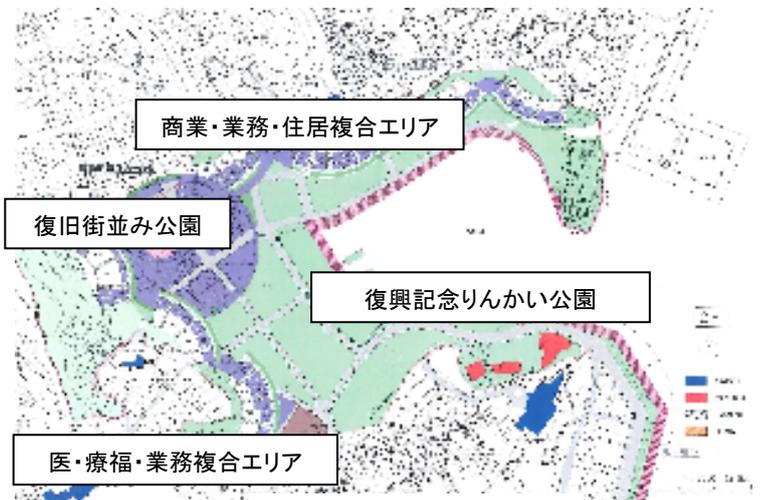
1. 土地利用の考え方

1). 臨海部から都市計画道路:気仙沼唐桑線、釜の前魚市場線に至るエリア浸水が想定されるエリアとします。臨海部はフェリー発着場、親水公園、遊歩道、イベント広場、駐車場等「復興記念りんこう公園」として整備します。

2). 都市計画道路:気仙沼唐桑線、釜の前魚市場線から内陸部は、商業・業務・住居複合エリアとします。住民の生命、安全性を確保し、さらに賑わいのある町、住みやすい町へのスピーディな復興を目指し、現況地盤を利用した傾斜集合住宅群とします。

3). 商業・業務・住居複合エリアのうち魚町地区は「職住複合エリア」、南町地区は「医療・福祉、業務複合エリア」とします。

3). 都市計画道路:気仙沼唐桑線、釜の前魚市場線の交差エリアに「復元旧街並み公園」として円形の人口地盤を建設し、道路レベルを観光用の駐車場とし、人口地盤上に「みなとまち横丁」として「屋号通り」の歴史的建造物を復元し、歴史博物館等の施設と合せ、町の歴史の継承と観光資源のシンボルとします。



土地利用の概要



屋号通りの建物

4). 現況地盤の復旧エリアからレベル1の津波防護レベルとなる幹線道路、及び傾斜集合住宅群の地盤(1階)レベルは住宅立地を制限します。

2. 道路利用の考え方

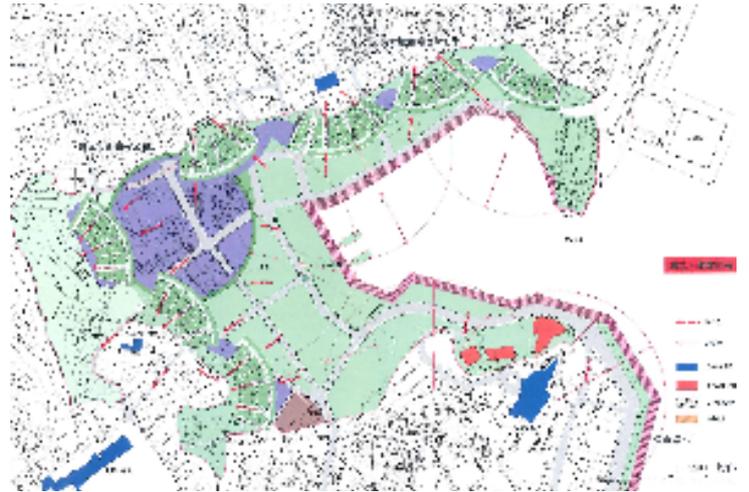
傾斜住宅群は魚町、南町それぞれの背面丘陵の地形に合わせた形状の建物とし、気仙沼唐桑線、釜の前魚市場線は建物の形状に合わせ付け替えを行います。

3. 避難計画の考え方

傾斜住宅群、および「復旧街並み公園」の人工地盤はレベル1となる沿岸線からおおよそ150M以内の配置計画とし、3分以内にレベル2の高さとなるそれぞれのペDESTリアンデッキに避難が可能です。

さらに傾斜住宅群は建物背面の丘陵高台への避難アクセス経路を設ける事により、津波発生時にはスムーズな避難が可能です。

また、「復旧街並み公園」の人工地盤上にはヘリポートを整備します。



避難計画図

●傾斜複合住宅

- ・レベル1の津波防護レベルとなる1階レベルは駐車場とし、レベル2の津波防護レベル以上となる2階は住宅を制限した店舗・商業・業務目的に限定し、3階以上の中高層階は店舗、業務、公共サービス、集合住宅、医療福祉施設、及びホテル等の複合目的に利用します。
- ・傾斜住宅群は地形、景観に配慮した複数棟を計画し、各棟および「復旧街並み公園」の人工地盤をペDESTリアンデッキで接続し、商業、業務、公共サービス等、バリアフリーで賑わいのある街並みを形成します。
- ・津波発生時の高台への避難経路としての機能を持ちます。
- ・被災時の防災拠点として、非常電源・飲料水(受水槽)・下水(非常用汚水槽)、備蓄倉庫等の設備を設けます



傾斜集合住宅のイメージ

●共同化(共同建て替え)の促進

現況地盤への復旧・嵩上げエリア、及び新たな傾斜集合住宅エリア、「復旧街並み公園」エリアの地権者(住民)がスムーズにより安全な専用の集合住宅に移動できるよう、共同建て替えによる集合住宅の建設を利用します。

④実現化の手法

土地の所有者とその形態を調査します

- 土地の所有形態
 - ・国有地 ・公有地 ・市有地
 - ・民有地（個人、法人）
- などなど。

最適な土地利用を市場性から検討します

- 商業系
 - 業務系
 - 住宅系
 - 医療・福祉系
 - 工業・流通系
- スポーツ系
- アニエスメント系
- などなど。

多様な地権者等の意向を把握します

売りたい

- ・高く売りたい
- ・事業所、家を移転したい
- ・資産を買い換えたい
- ・借金なしでビルを建てたい
- ・税金を払いたくない

所有のまま活用したい

- ・安定収入を得たい
- ・低利の融資や補助金助成を得たい
- ・安定な事業をしたい
- ・節税効果のある運用をしたい
- ・高度利用を図りたい
- ・業種変換をしたい
- ・周辺を共同で開発したい
- ・新事業により雇用を創出したい

貸したい

- ・地代収入を得たい
- ・土地を手放さずに事業をしたい
- ・土地を売らないで資金を捻出したい
- ・土地の権利を変えたくない

信託したい

- ・運営管理まで一切を任せたい
- ・信用のある金融機関に任せたい
- ・共同開発したいが、交渉が面倒だ

魅力ある開発を実現するために 周辺を含めた検討も必要となります

- 単独事業が困難な場合や、さらに高度な土地利用の実現を目指し、当該敷地だけでなく、周辺も含めた敷地での開発の可能性を考える必要があります。

公益性と事業性の整合性も検討します

- 民間開発主導型が公共投資主導型か、どのような開発形態が望ましいか検討します。
- 事業採算性と公共・公益性を配慮した事業条件を確定します。

事業手法・方式はいろいろな方法があります

①土地を売却・貸地する

- ・単純売却方式
- ・借地権（地上権）設定方式
- ・定期借地方式

③自力建設する

- ・直営・フランチャイズ方式
- ・一括貸しテナントビル方式
- ・一般テナントビル方式

⑤共同で開発する

- ・区分所有方式
- ・共有型共同方式

などなど。

②土地所有権を権利変換する

- ・等価交換方式
- ・市街地再開発事業方式

④土地（建物）を信託する

- ・管理会社（組合）方式
- ・信託銀行方式
- ・信託法による地権者法人方式

それぞれのメリット・デメリットを吟味して 事業方式を選択すべきです。

投下資金の規模、事業の安定性、経営ノウハウの有無等の多面的な検討に基づき、事業主体、資金調達、事業方式を選ぶことになります。

資金調達には様々な形態があります

- ①公共施設整備事業⇒市単独事業、国等からの補助金交付金などの事業、国の外郭団体を誘致する
- ②公共資金導入事業⇒補助助成、制度融資など
- ③民間資金導入事業⇒三セク方式、ファンドなどの資金導入

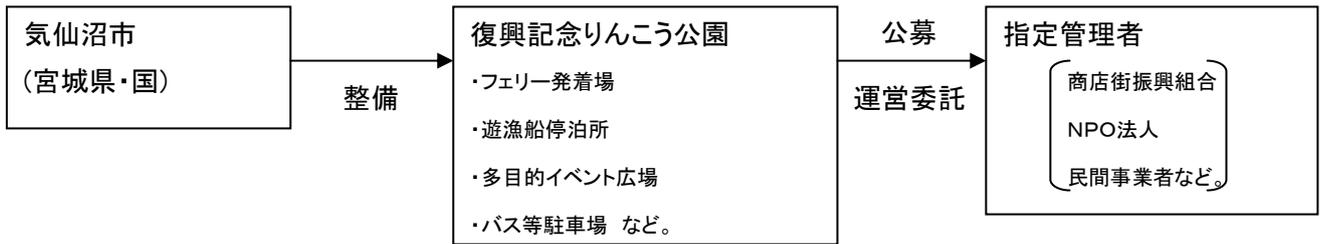
この図のように、街区ごとに地権者の意向を聞きながら街区ごとにまとめることが望ましいです。従って、それぞれの街区・敷地ごとに事業手法も方式も違ってきます。

1. 全体の「被災市街地復興土地区画整理事業」

計画対象区域は「被災市街地復興土地区画整理事業」にて、市が基盤都市施設および地盤整備を行う。地権者の皆さんは(域外転出者は別にして)、土地を貸すか信託することで賃料等を得られます。区画整理事業の従後の土地は飛び地換地して、希望の街区へ移れます。その上で、計画された各街区および基盤施設の事業のしくみについて一例を提示します。

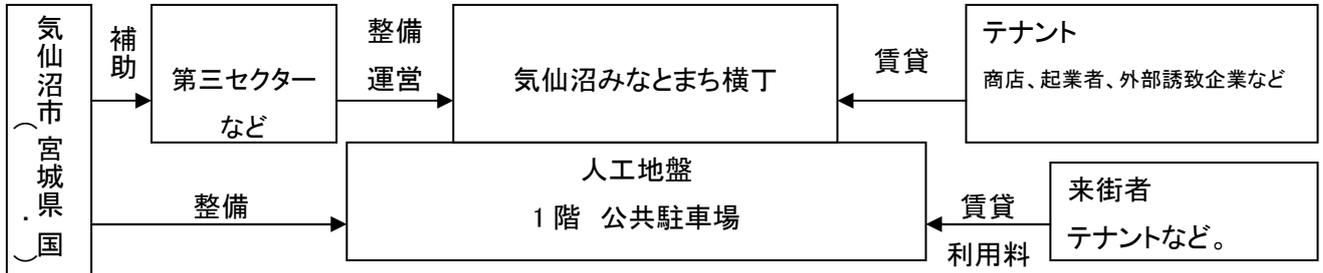
2. 復興記念りんこう公園

復興記念りんこう公園は市が土地を買い上げて整備して、NPO や民間事業者へ指定管理者として公募して運営してもらう。いわゆる「公設民営」による開発整備です。



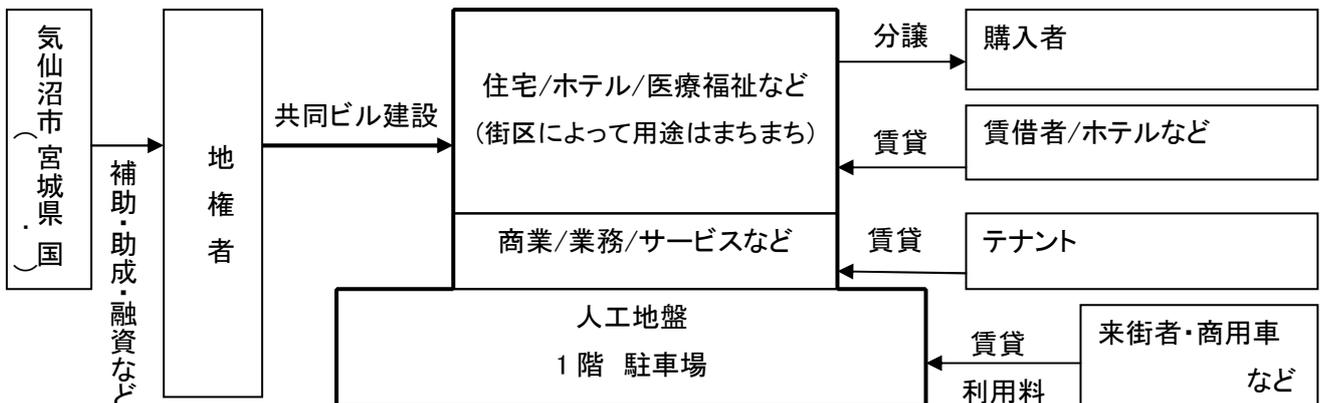
3. 昔の街並みを復元した「気仙沼みなとまち横丁」

昔の街並みを復元した「気仙沼みなとまち横丁」は、人工地盤などの基盤施設は市が整備して、上物は第三セクターが「戦略的中心市街地商業等活性化事業」などによって例えば 2/3 の補助金を受けて整備する。第三セクター、商店街振興組合、民間事業者などが協働または単独で運営するように地元で調整されるのが望ましいです。



4. 各街区

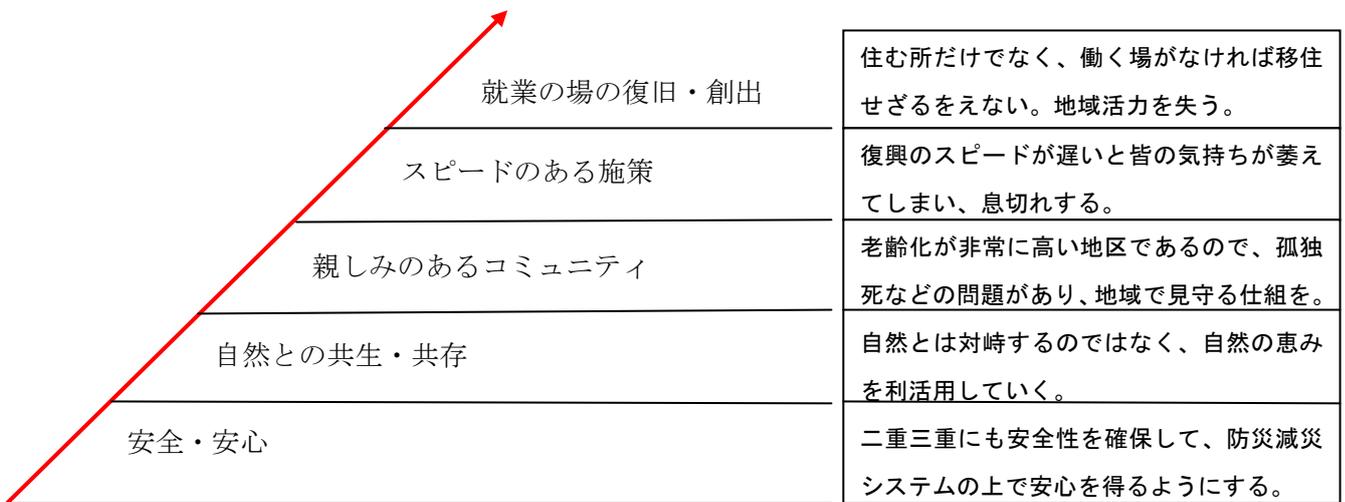
各街区は、地権者がまとまって共同でビルを建てるのが望ましい。集合住宅には地権者の住宅の他に「災害復興特定優良賃貸住宅」や分譲住宅があり、地権者がホテル業者を誘致して賃貸することも考えられます。また、医療福祉拠点となる街区はデイケアセンターやサービス付き高齢者賃貸住宅などが併設されることが望まれます。なお、2階または低層部は商業・業務・サービスなどの店舗や事業所が並ぶこととします。



⑤事業スケジュール

1. 復興を早くする

阪神大震災での教訓と今回の「3.11」から得た復興への“まちづくり”に求められている基本は次の5つであると考えます。とくに「安全神話」と「成長神話」は崩れたので地道な“まちづくり”を進めることです。



しかも、スピードが大事だと考えます。下図は前倒しで事業化が進むことを考えました。実際にはずれ込むことが十分に予想されます。

	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度～	備考
1道路等 基盤整備		工事			供用		
2復興記念 りんこう 公園	区画整理 事業の 調査 設計	順次暫定利用			供用		フェリー発着 場を一時移 転する。
3気仙沼 みなとまち 横丁		人工地盤の設計・工事			開業		工期が早く強 固な工法で早 期開業を図る
4各街区		勉強会→組織化→設計→工事		街区ごと順次開業			街区ごとに進 める

2. 復興の機運を高める

「気仙沼5大イベント」を考えました。そうすることによって、いつも何かをして情報発信を続けることで、地権者だけでなく市民が一体となって復興へ大きく踏み出せると考えます。平成27年度には「街びらき」をできるようにしたいです。

1). 大漁旗コンテスト⇒幼年部門、成人部門など(大きさが違う)で公募して、入選作を1年間まちを飾る。優秀作を複製して販売する。

2). R-1グランプリ⇒かつお、さんま、フカヒレ、フカの身、まぐろ、カキ、ほや、わかめ、雲丹、海苔、ちくなどを食材とした料理レシピを各部門ごとに募集して競う。これは魚食の普及と「気仙沼ブランド」の遡及を狙ったものである。



とくにプロ部門に応募してもらい、プロの料理人とコンタクトができたり深まることにより、食材を選んでもらうことからその食材の販路へ繋げる。また、グランプリのなかから銘産品が開拓される効果もあります。それが水産業の6次化へ進められると目論みます。

3). 船具・釣り具・釣りファッションなどの見本市⇒気仙沼は日本一の船籍港であり、全国有数の漁船造船基地であります。それに関連する産業を分厚く集積させる意味でも見本市を開催する意義があると考えます。強いては関連ベンチャー産業の創出を期待と思われれます。また、リピート率の高いマニアを獲得して気仙沼ファンを拡大していけると思います。

4). 安波山周辺への登山下山マラソンの出発&ゴールとする。それが三陸縦断駅伝へ展開することもできます。また、大島一周競泳(マラソン or トライアスロン)大会の出発地とする⇒「緑の真珠」である大島を売り込むために、亀山、十八鳴浜を巡るコースの開拓が必要となると思われれます。

5). 街角アートのトリエンナーレ or ビエンナーレ⇒アーティストが滞在して創作活動する。その関連店舗などが集積するように仕向けるようにします。

以上のように、2~3ヶ月に一度は何かのイベントが繰り広げられているようにします。なお、事業費は「地域商業活性化支援補助金」などを原資に、マスメディアやスポンサーを開拓して実施できると考えます。